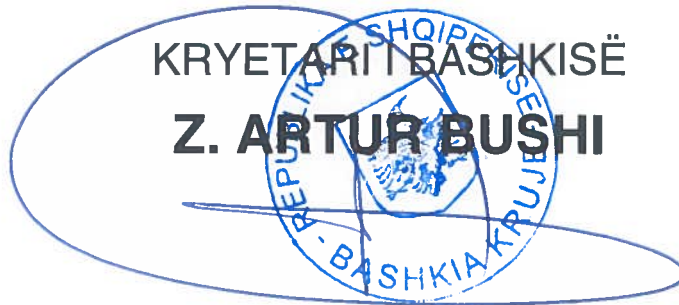




BASHKIA KRUJË

MIRATOHET

KRYETARI I BASHKISË
Z. ARTUR BUSHI



PLANI I DETYRUARA VENDOR (PDyV)
PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT 1,
NJËSIA ADMINISTRATIVE THUMANË, BASHKIA KRUJË

Hartoi: **UNLAB**
Shkurt 2020

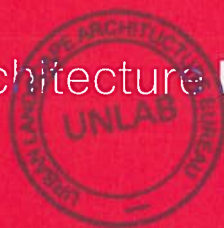


MPTH 2020

Masterplan Thumanë

UNLAB

(Urban Landscape Architecture Bureau)



Team leader
Ark. Andreas Faoro

25.02.2020

RAPORT

Objekti: "Hartimi i planit te detyruar vendor (PDyV) per Zonen 1, Njesia Administrative Thumane, Bashkia Kruje".

FAZA 3

UNLAB



INDEX**KREU 1. Analiza Territoriale**

Pozicioni gjeografik i Njesise Administrative Thumane.
Sitemi Urban (UB)
Sistemi Infrastrukturor (IN)
Sistemi Bujqesor (BU)
Sistemi natyror (N)
Sistemi uroj (U)

KREU 2. Strategjia Territoriale

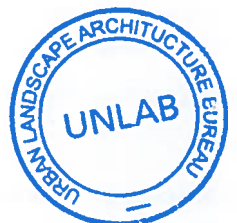
Plani i Veprimeve.
Sitemi Urban (UB)
Plani i Mbrojtjes se Mjedisit
Plani i Infrastrukturave dhe Sherbimeve Publike
Sistemi Bujqesor (BU)
Sistemi natyror (N)
Sistemi uroj (U)

KREU 3. Plani i Detajuar i Zhvillimit te Territorit

Perdorimi i tokes i propozuar.
Programi funksional per ACT.
Masterplani i detajuar i propozuar.

KREU 4. Rregullorja Detajuar e Planit dhe Udherrefyesi Arkitektonik.**Rregullorja e Planit te Detyruar Vendor**

Neni 1: Perkufizimet
Neni 2: Fusha e aplikimit
Neni 3: Lartesia e strukture
Neni 4: Lartesia e katit
Neni 5: Gjatesia minimale e strukturave
Neni 6: Gjeresia maksimale e strukturave
Neni 7: Koeficienti i shfrytezimit te tokes per ndertime
Neni 8: Vija e ndertimit
Neni 9: Distancat midis strukturave
Neni 10: Parkimi
Neni 11: Trajtimi i fasadave te strukturave propozuara.
Pasaportat e njesive strukture te PDyV.



FAZA I - Analiza Territoriale dhe Plani i Percaktimeve (Strategjia) Territoriale.

KREU 1. Analiza Territoriale

Pozicioni gjeografik i Njesise Administrative Thumane.

Njesia Administrative Thumane eshte nje prej njesive administrative te Bashkise Kruje, me nje popullsi te supozuar ne vitin 2016 prej 14 245 banore dhe nje projekcion ne rritje te saj per vitin 2031 rreth 14 710 banore. Me nje largesi prej 55 km nga kryeqyteti dhe 22 km nga Aeroporti Nene Tereza, Thumana pozicionohet ne pjesen e ultesires se qytetit te Krujes karakretizuar nga siperfaqe te konsiderueshme tokash bujqesore. Ne nje terren pergjithesisht te sheshte, zona e urbanizuar gezon nje akses direkt me Liqenin e Thumanes me nje siperfaqe ujore 246 859 m², vetem 600 m larg Qendres Administrative dhe 1,8 km nga Lumi i Drojes, i cili eshte nje tjetër burim ujqor ne afersi te zones subjek i studimit.

Pozicioni gjeografik i Thumanes ofron akses te shpejt me pika te rendesishme turistike si te karakterit malor me Sari Salltik, dhe atij detar si Kepi i Rodonit, Lagunen e Patokut, por dhe zona monumentale me vlera historike te cmuara si Kalaja e Krujes, Pazari i Krujes etj.

Afersia e Thumanes me rrugen e shpejtesise se larte Tirane-Shkoder, ofron nje potencial per zhvillimin e aktivitetit industrial dhe tregtare per zonen, sikurse dhe akses direkt dhe mundesi eksplorimi te territorit bujqesor dhe natyror qe perben sistemet me dominuese te territorit ne studim.

Thumana, ne kushtet aktuale, perfaqeson nje prej zonave me te prekura dhe me numrin me te lart te vinktimave nga termeti i 26 nentorit 2019. Me nje numer total prej 440 familjesh ne emergjence per t' iu siguruar strehim, zona e rezervuar per rindertim eshte parashikur te kete nje siperfaqe rreth 16 ha sipas kufinjve te percaktuar ne Fig. 1.



Fig. 1

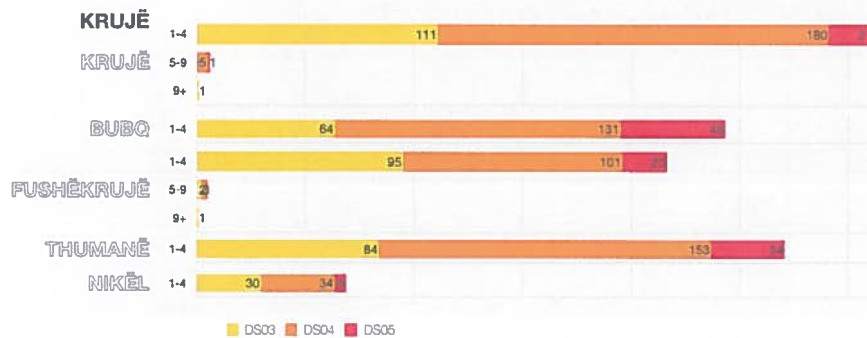


Fig.2

Grafiku ne Fig. 2 perfaqeson nivelin e demeve te ndertesave ne Njesine Administrative Thumane, ku per qellime planifikimi, do te konsiderohen objekte qe shemben, objektet me Akte Konstatimi me nivel demi DS5 dhe DS4.

Analiza e dokumentave te PPV te Bashkise Kruje dhe legjislacionit per territorin e zones subjekt i PDyV, na orienton drejt konsiderimeve te domosdoshme te 5 sistemeve territoriale baze (Fig. 3-Taleba 3 ekstrakt i PPV Kruje) si:



SISTEMI I PËRDORIMIT TË TOKËS	Sipërfaqja ekzistuese	Sipërfaqja e vlerësuar pas aplikimit të projekteve të propozuara
	përqindja %	përqindja %
Sistemi Natyror	45.93	50.43
Sistemi Ujor	1.15	1.29
Sistemi Bujqësor	40.49	38.14
Sistemi Urban	11.67	8.32
Sistemi Infrastrukturor	0.76	1.82
	100	100

Table 3 Shpërndarja e sipërfaqes të tokës të Bashkisë në pesë sistemet territoriale

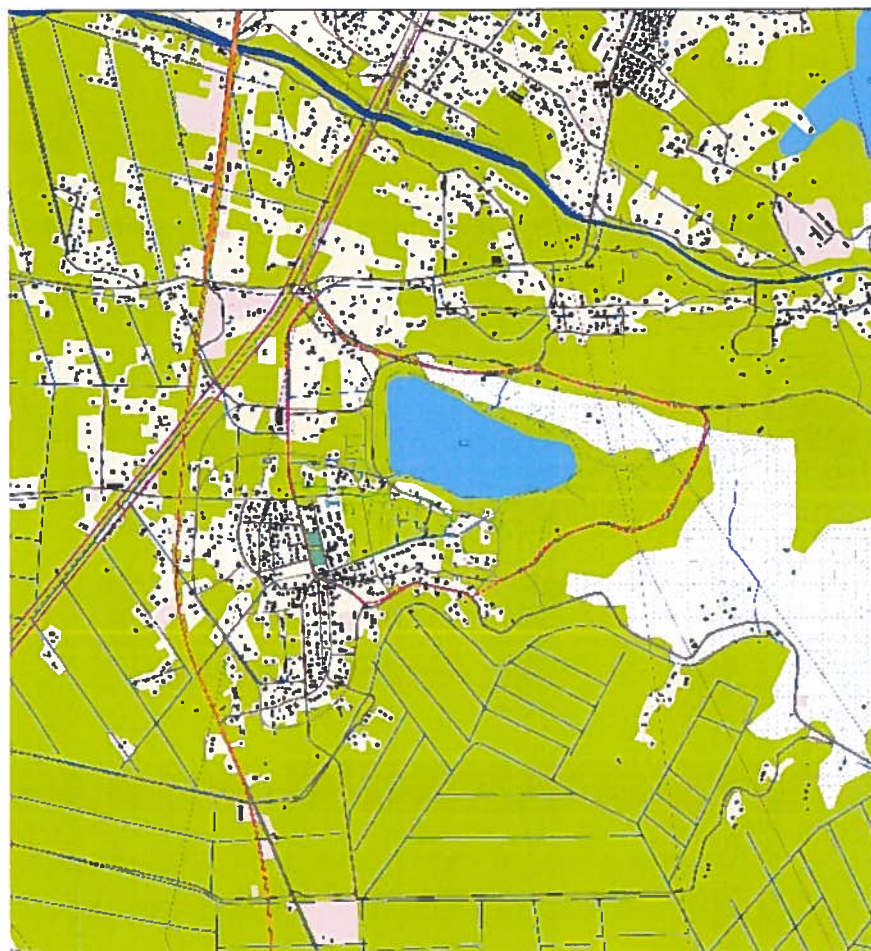


Fig.3-PLANI I PERDORIMIT TE TOKES EKZISTUES

Sistemi Urban (UB)

Analiza territoriale për zonën subjekt të kësaj PDyV, nis me analizimin e të gjithë bazës materiale të siguruar nga institucionet e angazhuara në procesin e rindertimit të zonave të prekura nga tërmeti i 26 nëntorit 2019. Në kushtet e emergjencës që paraqet nevoja për strehimin e të paktën 440 familjeve, zona e sugjeruar për akomodimin e tyre

permbush plotesisht kerkesat e paraqitura ne termat e references duke iu pergjigjur nevojave te familjeve te pastreha ne nje kohe mjaft te shpejte.

Projekti i rindertimit do te shtrihet ne territorin e Zones 1 (Fig.4), te ndare ne dy nenzona me perdorime ekzistuese: Zona 1, banim dhe institucione dhe Zona 2, momentalisht e perdorur si toke bujqesore.

Sikurse eshte parashikuar dhe ne PPV e qytetit te Krujes, ky territor qe perfshine 8 nennjesi strukture, eshte propozuar te jete subjekt i urbanizimit me perdorimet perkatese qe kjo zone duhet te ofroje. Nennjesia strukture TH-UB-019 vecanerisht i eshte rezervuar institucioneve publike, shendetesore, arsimore dhe kulturore, ndersa ne nenjesine strukture TH-UB-025 eshte parashikuar qe brenda nje afati 10 vjecar te instalohet stacioni i kontrollit te ajrit.

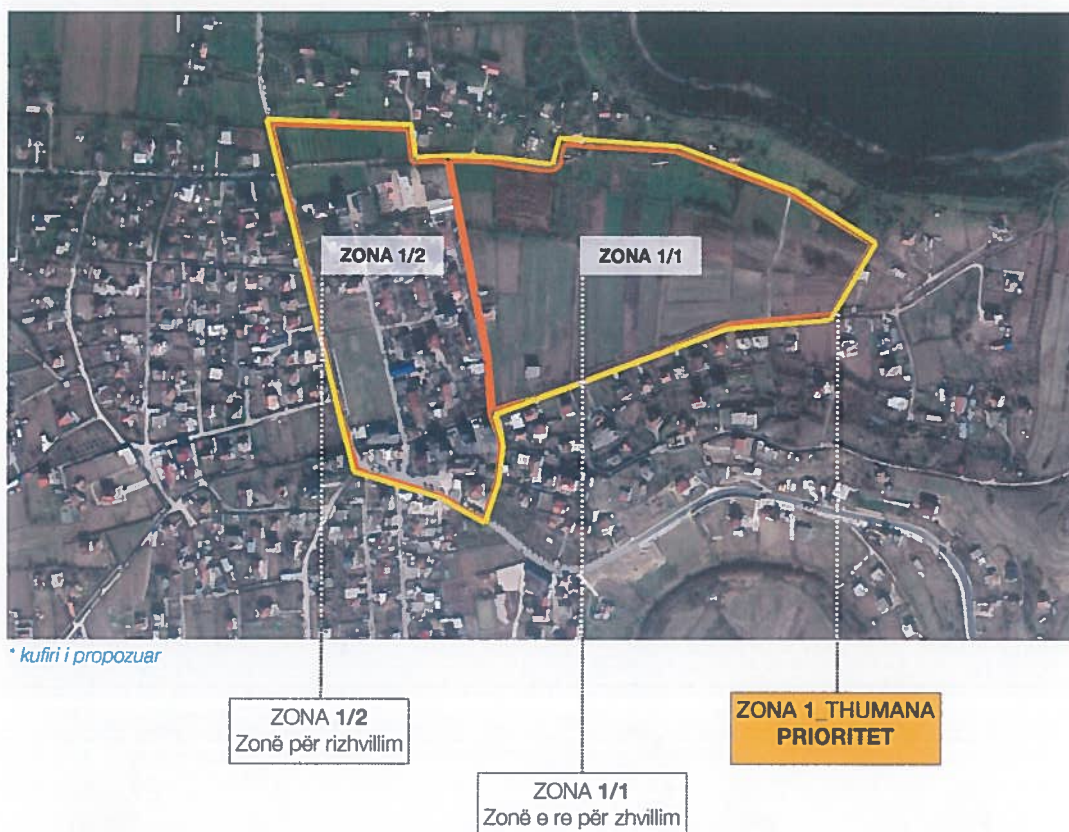


Fig. 4

Sistemi Infrastrukturor (IN)

Analiza e propozimeve te PPV se qytetit te Krujes propozon projekte mjaft ambicioze per Njesine Administrative Thumane ku prioritete jane: permiresimi i infrastruktures ekzistuese te segmentit rrugor Fushe Kruje-Thumane, realizimi i rrjetit rrugor unazor per largimin e trafikut nga zona e qendres si, limitimin e shpejtesise se qarkullimit te automjeteve per zonemat e banimit, shtimin e linjave te transportit urban si linja 2, e cila Fillon ne Qereke, Fushe Kruje, Borizane, Thumane dhe shkon deri ne Dukagjin i Ri.



si dhe shtimin e koridoreve te gjelberta. Te gjitha keto konsiderime percaktojne dhe bazen e strategjise se ndertuar per hartimin e ketij plani te rindertimi per Thumanen.



Fig.5-PLANI I PERDORIMIT TE TOKES EKZISTUES

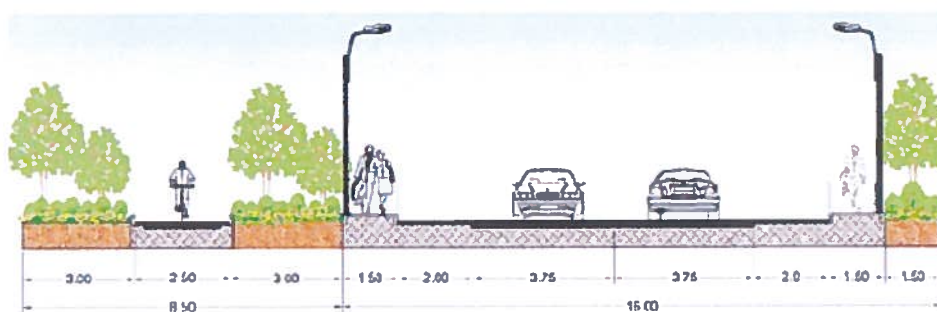


Fig 5.1 Rruge urbane dytesore ne Thumane

(Ref. Fig. 24 -Plani i Pergjithshem Vendore-Bashkia Kruje)

Konsiderimet e pergjithshme te PPV Kruje, rezultojne te paraqesin nje gjendje ekzistuese te amortizuar te rrjetit elektrik, i cili ka nevjte per nderhyrje ne aspekte te ndryshme te tij.

Telekomunikacioni sikurse dhe ne periferite e tjera te qytetit te Krujes, rezulton inekzistente. Per kete plani strategjik, per shkak dhe te nevojave te teknologjise se transmetimit, parashikon realizimin e instalimit te fibrave optike. Gjithashtu per nevojat e nderlidhejs sa me efikase te bizneseve, institucioneve publike, shkollave dhe te tjera perdorimeve te zonave te qendres, rekomandimet per rrjetet e tekumunikacionit sugjerojne perdorimin dhe te "Wireles Access Poin".

Ujesjelles-kanalizime jane nje tjeter prioritet i PPV ku domosdoshmeria e modernizimit te ketij rrjeti ka per qellim ndertimin, funksionimin dhe mirembajtjen e vazhduar me qellim furnizimin me uje 24 ore te zonave te banuara. Per sa i perket sistemeve te ujitjes propozohen sisteme kolektive eficente me qellim menaxhimin dhe racionalizimin e resurseve ujore duke shfrytezuar dhe mundesite e perdorimit te sistemeve te energjise se rinovueshme. Pervec orientimeve te pergjithshme te dhenat specifike per Fushe Thumanen rezultojne te indikojne se vetem 50% e zones se banuar eshte e mbuluar nga infrastruktura e nevojshme per furnizimit me uje. Lind nevoja dhe per rehabilitimin e rezervuarit, stacionit te pombimit dhe e linjes se jashtme. Teknologjia e propozuar per kete eshte ai me ngritje mekanike duke konsideruar edhe strukturat shtese si: tubacione, sisteme pompimi dhe pika te tjera kontrolli.

Sistemi Bujqesor (BU)

Sistemi Bujqesor ne Thumane perben siperfaqen me te madhe te perdorimit te tokes ne gjendjen faktike. Tokat bujqesore te zena me bimesite e arave dhe sistemi vadites i tyre jane elementi dominues territorial. Prodhimtaria e larte e ketyre tokave dhe aksesimi i mire me infrastrukturen rrugore, perbejen nje faktor ekonomik te rendesishem per Bashkine e Krujes. Orientimi i zhvillimit te zones permes eko dhe agroturizmit udhehiqet nga politikat orientuese per sektorin bujqesor, te cilat sipas PPV jane: Ruajtja, konsolidimi, modernizimi. Aksi ekonomik tashme ekzistues Kamez-Thumane garanton vazhdimesi dhe konsolidim te ketij aktiviteti fale propozimeve te zonave rezervuar aktivitetit industrial me ndotje te ulet, aktivite te prodhimit, industrise se lehte, shitjes dhe sherbimeve. Pervec nxitjes se prodhimit bujqesor biologjik edhe i ndertimit te objekteve te logjistikes per mbledhjen, ruajtjen, ngrirjen dhe shperndarjen e produkteve ushqimore vendore, eshte nje nder prioritetet e percaktuara per kete sektor. Modernizimi i ketij sektorit konsiston edhe ne promovimin e krijimit te qendrave te kerkimit dhe trajnimit per agrobiznesin, krijimin e strukturave hoteliere ne nxitje te fshatrave ekologjik qe nxisin agroturizmin.

Per te garantuar mbrojtjen e tokes bujqesore, ne territorin e bashkise jane percaktuar nje numer i konsiderueshem njesish, te cilat kane si perdorim paresor bujqesine. Vlen te permendet se keto njesi nuk jane te vetmet njesi ne te cilat ka prezence te tokes bujqesore. Toka bujqesore eshte pjese edhe e njesive te tjera te percaktuara si pjese e Sistemit Urban, por ne keto njesi jane percaktuar kritere te forta per ta ruajtur ate,



kurse ne njesite tashme pjese e Sistemit Urban, ajo do te jete subjekt i ndryshimeve ne kohe dhe zhvillimit. Gjithsesi kjo kategori eshte ne vlera relativisht te uleta.

Lidhur me shperndarjen aktuale te territorit te Bashkise se Krujes, pjesa me e madhe e siperfaqes se territorit mbulohet nga toka bujqesore dhe e kultivuar. Toka bujqesore shtrihet pergjithesisht ne perendim, ne zonen e Ultesires Perendimore dhe eshte nje burim i rendesishem ekonomik per zonen. Nje prioritet kryesor i studimit eshte mbrojtja maksimale e tokes bujqesore dhe menaxhimi i qendrueshem i saj.

Sistemi natyror (N)

Resurset natyrore te qytetit te Krujes perbehen vecanerisht nga siperfaqet pyjore te shtrira ne relievin kodrinor dhe malor te ketij territori. Orientimet e zhvillimit te qytetit dhe fshatrave perreth kane per qellim shtimin e ketyre siperfaqeve, nxitjen e biodiversitetit dhe shfrytezimin e kesaj inisiative per uljen e ndotjes se shkaktuar nga industrite ekzistuese te zones. Ndertimi dhe menaxhimi i rrjeteve ekologjike si akse nderlidhese mes zonave me vlera te cmuara natyrore, qofshin keto drej peisazheve malore apo atyre bregdetare, eshte gjithashtu nje nder prioritet e PPV. Menaxhimi i mbetjeve eshte nje prej prioriteteve ne kete sektor, duke marre marasysh mangesite e sistemit ekzistues jasht standarteve.

Sistemi uroj (U)

Sistemi uhor i Thumanes me teresine e sistemit te vaditjes se tokave bujqesore, rrjetit te ujesjellesit, Liqenit te Thumanes dhe Lumit te Drojes perbejne nje prej resurseve te cmuara te ketij territori. Stimulimi i mirembajtjes, uljes se ndotjes, mbrojtja nga erozioni dhe ndikimi i njeriut jane direktivat e Planit te Zhvillimit per Bashkine e Krujes duke perfshire te gjitha fshatrat rreth saj.

Zonat baferike te sistemit uhor jane nje prej elementeve me delikat dhe te papercaktuar qarte ne territor, por fal rregulloreve te PPV ato gjejne tashme nje plan te qarte per konservimin e distancave te nevojshme vecanerisht me ndertimet, apo dhe specifikime te tjera te nevojshme dhe ne mjedisin natyror. Luginat e lumenjve vecanerisht, sugjerohet te trajtohen si koridore te gjelberta me mundesi shtrirje dhe komunikimi me te tjere element natyror te rendesishem si liqene, vendbanime, territoret malore apo bregdetare.

KREU 2. Plani i Percaktimeve (Strategjia) Territoriale.

Plani i Veprimeve.

Duke konsideruar te gjitha reflektimet e kryera mbi dokumentacionin dhe legjislacionin e materialeve baze, strategjia qe do te udheheq projekt propozimin per Thumanen

mbeshtet ne strategjite e zhvillimit qe do te ndertohen per secilin prej sistemeve territoriale si:

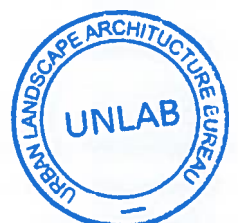
Sistemi Urban (UB)

Ne kuader te procesit te rindertimit, urbanizimi i nenzones 1 do te krijoje mundesi me te mira per banoret e kesaj zone te re per te perfituar nga infrastrukturat e nevojshme. Ne kuader te vizionit te ri, urbanizimi i kesaj zone percakton perdorime te ndryshme te territorit, duke i shperndare ato ne menyre me efikase dhe te njetrajtshme ne te gjithë zonen subjekt i PDyV.

Hapi i pare i implementimit te planit te rindertimit te Zones 1-Thumane, nis me planin e prishjeve. Nga nje vezhgim i hollesishem i materialeve te vena ne dispozicion dhe vizitave te shumta ne terren, objektet qe do te prishen per ti lene vend zhvillimeve te reja jane si ne harten ne Fig.6. Sikurse eshte shprehur dhe ne legjende, objektet e shenuara me ngjyre portokalli jane objekte te prishura plotesisht pas termetit te 26 nentorit.

Objektet me ngjyre te kuqe paraqesin te gjithë grupin e objekteve te perfshira ne zonen subjekt i kesaj PDyV, te cilat duhet te prishen per shkak se: 1) ato paraqesin objekte me nivel demi DS4 dhe DS5, 2) ato jane teper te amortizuara dhe kosto e restaurimit te tyre eshte teper e larte, 3) ato nuk perputhen me parametrat e rinj te zhvillimit lidhur me tipologjite ndertimore te perzgjedhura, lartesishte e strukturave, si dhe aspektin estetik te tyre.

Objektet me ngjyre te zeze jane objektet e vetme qe mbeten nga ato te gjendjes faktike. Konkretisht shkolla e mesme e Thumanes se bashku me palestren e ndertuar rishtazi, jane te vetmet objekte ne kondicione te pershtatshme per tu ruajtur dhe qe nuk pengojne zhvillimin e zones sipas kriterave te percaktuara ne TOR.



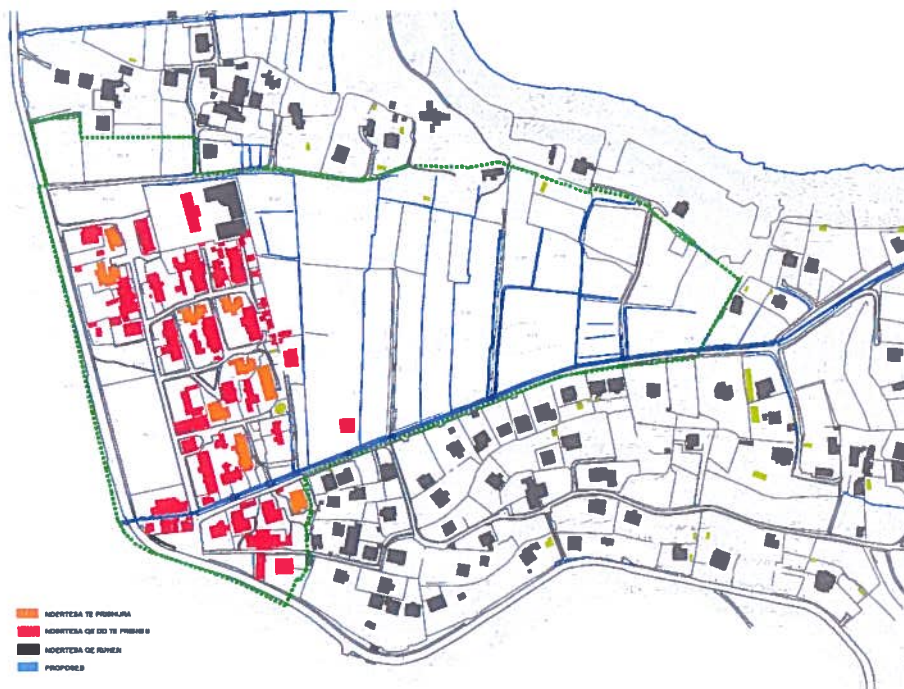


Fig.6

Hapi i dytë nis me rikonceptimin e blloqeve të banimit në njesinë strukturore TH-UB-018, TH-UB-028, TH-UB-034, duke rishpërndarë hapësirat rekreative në gjithë nennjesitë strukturore dhe duke i ofruar akses të menjëhershëm, të prirur drejt përdorimit të kalimeve tërësisht pedonale, Fig.7.



Fig.7

Keto njesi strukture te konceptuara me hapësira të shtuara publike të hapura në sheshet mes pallateve, përbejnë një total prej rreth 18 100 m² gjelbërimit horizontal dhe rreth 216 peme të mbjella në të gjithë territorin përreth banesave kolektive.

Hapi i trete është përcaktimi i territorit ku do të pozicionohen banesat një familjare përmes një nendarje të njësive strukture TH-UB-027 dhe TH-UB-025 që siguron qarkullimin e automjeteve pa krijuar flukse të shtuara në brendësi të blloqeve dhe duke favorizuar aksesibilitetin direkt dhe në distanca të shkurtra me pikat strategjike të zonës së qendrës dhe ato rekreative. Për zonën me të dendur të banesave individuale është rezervuar një territor prej 5585 m² sipërfaqe të gjelbert në qendër të njësive TH-UB-025, sikurse mbjellja e 259 pemëve përgjat akseve rrugore që përshkojnë këtë kompleks banesash individuale.

Planin e Mbrojtjes së Mjedisit

Hapi i katërt përfaqëson jo vetëm Planin e Mbrojtjes së Mjedisit, por dhe një domosdoshmëri në kuadër të rindertimit dhe nderveprimit social të komunitetit përmes hapësirave rekreative, të pozicionuara në njësine strukture TH-UB-033, në territorin mes blloqeve të banesave kolektive dhe atyre individuale. Kjo hapësirë nuk përben me kufirin ndarës mes dy blloqeve, por atë të bashkimit në një përdorim rigjenerues, shpërndarës të pasur me aktivitete falëterreneve të shtuara sportive me një sipërfaqe prej 6250 m². Përveç fushës të futbollit, tenisit dhe basketbollit, kjo hapësirë karakterizohet nga 9520 m² gjelbërimit horizontal dhe të pakten 150 peme të mbjella.

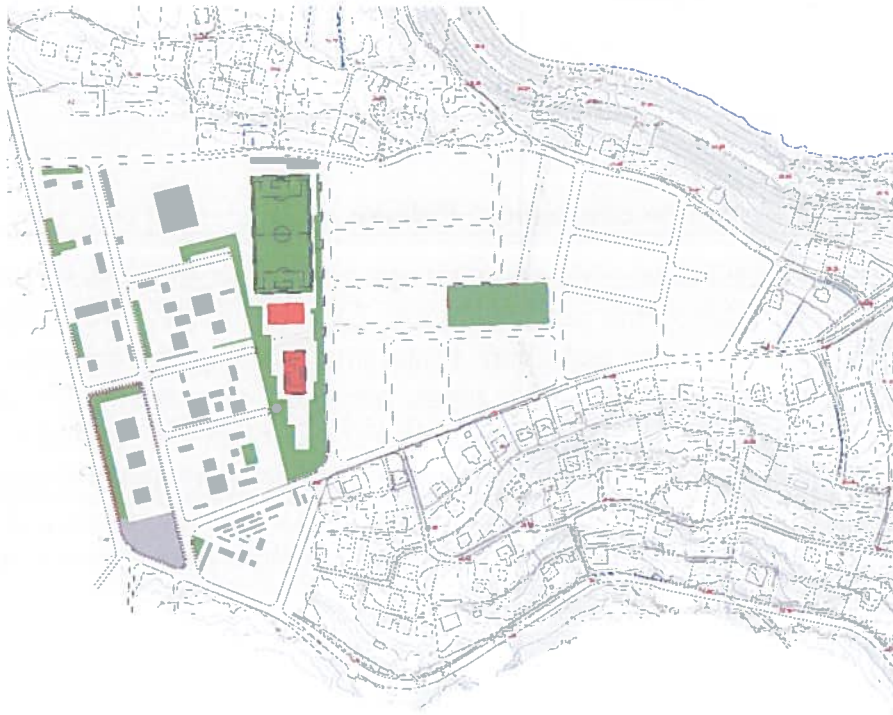
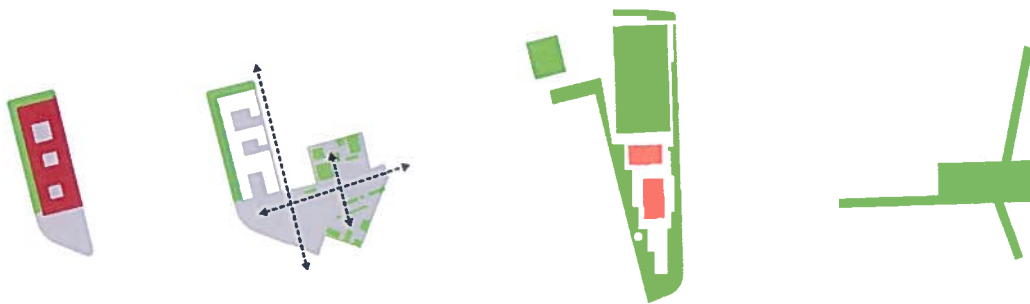


Fig.8



Hapi i peste i perket nderhyrjes ne nennjesine strukturore TH-UB-019. Ndryshe nga perdorimi ekzistues me terrenin sportiv ne hyrje te qendres se Thumanes, ne strategjine e re te ndertuar, mendohet te shnderrohet ne hapin final te urbanizimit te zones, me propozimin e polit administrativ dhe te sherbimeve si: Qendra Administrative Thumane, Zyra Postare, Rajoni i Policise, Banke, Qender Shendetesore, Qender Social-Kulturore etj. E lokalizuar ne te njejten pike strategjike te qendres se Thumates, ky poli i ri zhvillimi eshte i aksesueshem ne me pak se 1 km largesi nga kufiri me i larget i zones ne studim. Perpos aksesit ne rruge automobilistike, akseset pedonale ofrojne gjithashtu nje komunikim te shpejte mes zonave te banuara dhe sherbimeve.

Koncepti mbi te cilin u mbeshitet projekti i kesaj qendre polifunkionale, sikurse cdo hapesire e zones ne studim, eshte shkruar ne menyre harmonike e funksioneve brenda nderteses me mjedisin e jashtem pa percaktuar limite te forta, por duke ftuar komunitetin ne hapsirat pritesa ne sheshin e ri perpara nderteses, por dhe permes aksesit te vazhduar ne pjese te ndryshme te saj permes oborreve te brendeshme. Kjo skeme paraqitet ne Fig.9, ku lexohet qarte aksesit ne pjese te ndryshme te nderteses, e konceptuar si pjese e zinxhirit te hapsirave publike te propozuara per zonen.



ACT-ATRIUM CENTER THUMANE-Fig. 9

Plani i Infrastrukturave dhe Sherbimeve Publike

Teresia e rrjetit infrastukturor eshte orientuar nga propozimet e PPV duke rikonsideruar akseset me unazen e propozuar per Thumanen. Zona e ztudimit konturohet nga rruge te kategorise E, me dy sense qarkullimi te automjeteve dhe nje seksion prej 10 m. Unaza e vogel qe perfaqeson konturin e zones, nderpritet ne drejtimin Veri-Jug nga nje tjetere rruge e kategorise F, e cila mundeson aksesin ne blloqet e banesave individuale permes rrugëve te kategorise F me nje sens qarkullimi dhe vende parkimi ne nje drejtim, me nje seksion 8.5 m. Fig.10. Rrjeti i propozuar rrugor me nje gjatesi rreth 4046 m dhe sipërfaqe totale rreth 37426 m², eshte gjithashtu i plotesuar me ndricimin e nevojshem rrugor si dhe gjelberim vertikal.

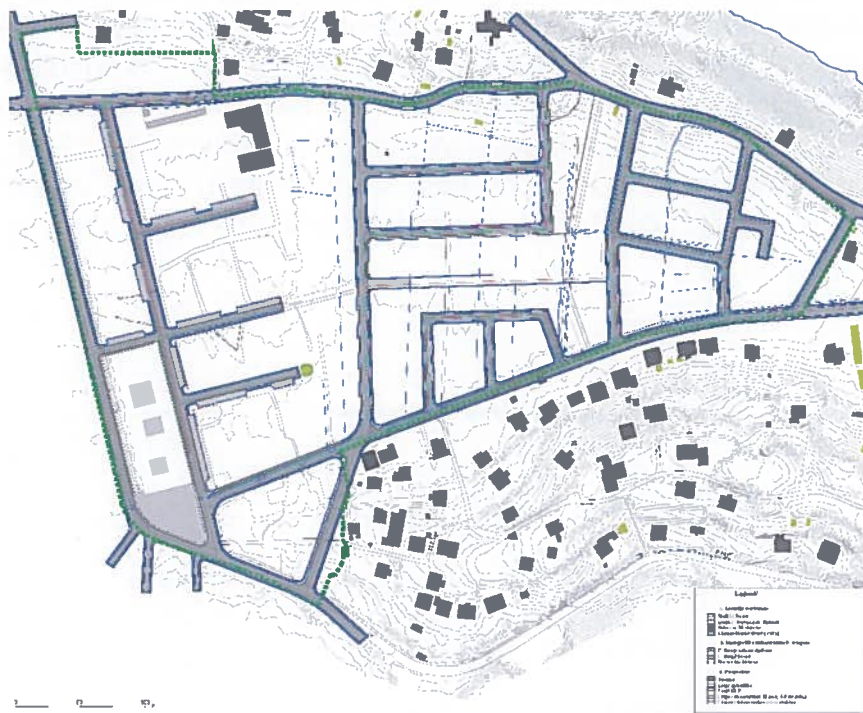


Fig.10

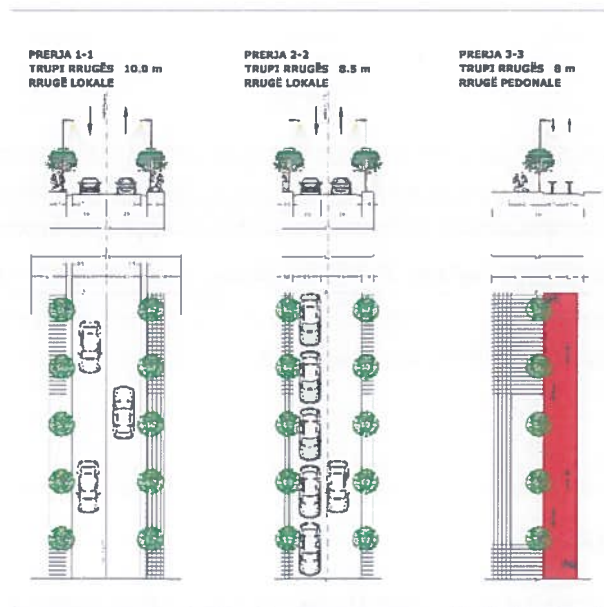


Fig.11



Njeherazi me rrjetin e ri rrugor, per nennjesine strukture TH-UB-025, me perdorim ekzistues “Bujqesi”, lind nevoja dhe per furnizimin me linjat e nevojshme te furnizimit me uje, shkarkimit te ujrave te perdorura, linjen e transmetimit te energjise elektrike si dhe linjen e telekomunikacionit nentokesor. Duke konsideruar nevojen per nderhyrje dhe ne rrjetin ekzistues ne infrastrukturave nentokesore parashikimet per linjat e reja te propozuara jane: rreth 3110 ml linja e ujesjellesit, rreth 3450 ml linja e kanalizimeve, rreth e 3110 ml linja e rrjetit elektrik dhe 3110 ml linja e rrjetit te telekomunikacionit.

Tabela Përmbledhëse	
Rrugët (gjatësi linje)	4046 ML
Rrugët (Sipërfaqe)	37426 M2
Parkimet mbi tokë (total dhe nr. parkimi / banorë)	265 PARKIM PUBLIK , 167 PARKIM PRIVAT
Parkimet nën tokë (total dhe nr. parkimi / banorë)	0
Rrjeti i kanalizimeve (si gjatësi linje dhe l/banorë):	3450 ML
Rrjeti i ujesjellesit (si gjatësi linje dhe l/banorë):	3110 ML
Rrjeti elektrik (si gjatësi linje dhe kapacitet furnizimi)	3110 ML
Rrjeti i telekomunikacionit (si gjatësi linje):	3110 ML

Fig.12

Rruget automobilistike nuk jane te vetmet menyra aksesit te banoreve drej sherbimeve, zonave te banimit, apo hapësirave rekreative, atyre ju mbivendoset sistemi i koridoreve te gjelberta me hapësira teresisht dedikuar kembesoreve dhe bicikletave. Keto koridore ofrojne ne nje distance prej vetem 600 m akses mes bllokut te vilave dhe qendres administrative, nje akses prej vetem 300 m me Liqenin e Thumanes dhe me po te njejten distance akses drej banesave kolektive.

Sistemi Bujqesor (BU)

Saj nderhyrjes per urbanizimin e zones se qendres dhe transferimin e banoreve nga banesat e demtuara nga termeti i 26 nentorit ne kete zone, territori bujqesor qe me pare ishte i afektuar nga ndertimet informale, do ti rikthet plotesisht funksionit te tij paresor.

Ky territor qe perfaqeson dhe siperfaqen me te madhe te Bashkise Kruje, i pozicionuar pikerisht ne Fushen e Thumanes, mund te modernizohet dhe rigjenerohet permes

nderhyrjeve te nevojshme per ti trasformuar ato ne zona atraksioni per agro dhe ekoturizmin. Ky fenomen tashme i aplikuar ne te gjitha ultesiren bujqesore te zones mund te shebej si nje faktor i rendesishem ekonomik per Thumane, jo vetem ne nivel sherbimi hotelier, por dhe ate te tregtimit te produkteve lokale.

Sistemi natyror (N)

Nen te njejten strategji te zhvillimit te turizmit per zonen bujqesore dhe ajo natyrore duhet te jete hallka lidhese e trajektoreve te kembesoreve per te siguruar vazhdimesi ne njohjen dhe eksplorimin e vlerave natyrore te terrenit me qellim nderthurjen e tyre me eksese ne zonat e banuar me vlera historike, tregetare e pisazhistike. Nxitja e pyllezimin dhe biodiversitetit duhet te jete nje prej strategjive te ndjekura per rivleresimin e peisazhit natyror te zones, te cilat duke konsideruar efektin e industrive ekzistuese te zones, do te ndikojne dhe ne uljen e ketij impakti ndotes.

Sistemi uroj (U)

Qellimet e strategjise se zgjedhur per teresine e sistemit vadites se tokave bujqesore ne Fushen e Thumanes, Liqenin e Thumanes, Lumin Drojes dhe i gjithë mjedisin natyror te zones, ne Thumane dhe vecanerisht ne zonen subjekt i hartimit te PDyV, jane stimulimi, rigjenerimi, mirembajtja e vazhdueshme dhe modernizimi permes aktivitete te ndryshme qe do te nxisin rivleresimin e ketyre hapesirave. Aktivitet sportive mund te jene nje prej tyre, duke ofruar pasurimin me eksperiencia te reja, qe i shtohen kalimeve ekskursioniste ne koridoret ekologjike dhe te agroturizmit, nga qendra te tjera kufitare me drejtim Thumanen dhe Liqenin e Thumanes.

KREU 3. Plan i Detajuar i Zhvillimit te Territorit

Perdorimi i tokes i propozuar.

Sikurse percaktuar dhe ne Fazen I, ate te "Analizes Territoriale dhe Planit te Percaktimeve (Strategjia) Territoriale", PDyV ka ne fokus riorganizimin hapsinor te zones subjekt i ketij studimi, permes percaktimit te perdorimit te tokes sipas planit te ri te zhvillimit. Duke ruajtur maksimalisht kufinjt e nennjesive strukture te percaktuara ne PPV e Krujes, ajo cfare ndryshon ne planin e zhvillimit te zonesh, eshte pasurimi me nenkategori te reja te perdorimit kryesor banim. Me qellim permiresimin e kushteve te jeteses, rijetesimin e aktiviteteve social-kulturore, shtimin e aktivitetit te vogel tregtare per banoret e zones, shtimin e hapsirave publike rekreative, perdorimi i propozuar i tokes eshte si ne Fig.13.





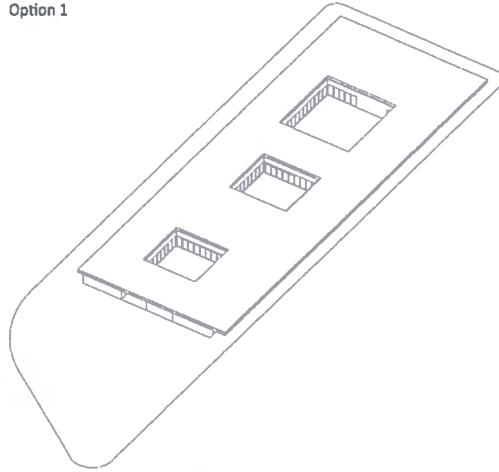
Fig. 13 Plan i përdorimit të tokës i propozuar

Programi funksional per ACT.

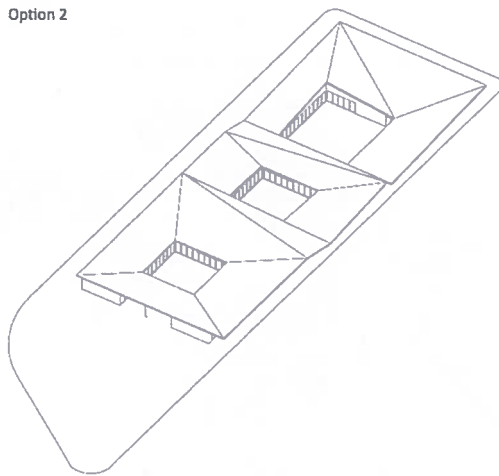
Nennjesia strukturore **TH-UB-019** perfqeson polin institucional, ku ne nje objekt te vetem do te organizohen te gjitha sherbimet e nevojshme publike, por dhe private. Me nje intensitet te ulet ndertimi dhe nje lartesi te limituar, kjo nennjesi perfaqeson piken e pare te aksesit te Thumane. Objekti i quajtur ACT-Atrium Center Thumane, me rreth 2152 m2 siperfaqe ndertimi dhe 2322 m2 sheshe te aksesueshme ne drejtim te qendres se Thumanes dhe lateralisht, duke akomoduar funksione kryesore si Administrate Publike, Qender Shendetesore dhe Qender Komunitare, ne menyre skematike ato jane te paraqitura ne Fig.14-18.

Opsionet e ndryshme te trajtimit te planit te mbulimit te ACT.

Option 1



Option 2



Option 3

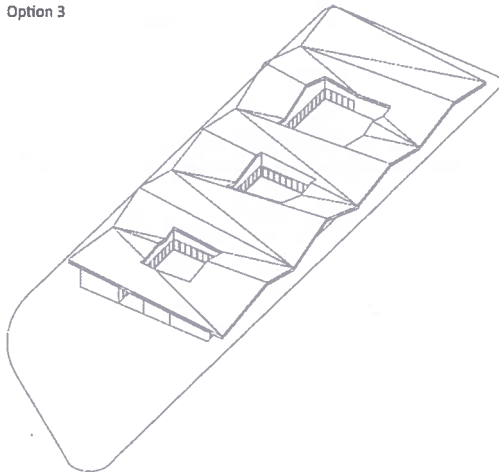


Fig.14.

Pamje aksonometrike e ACT.



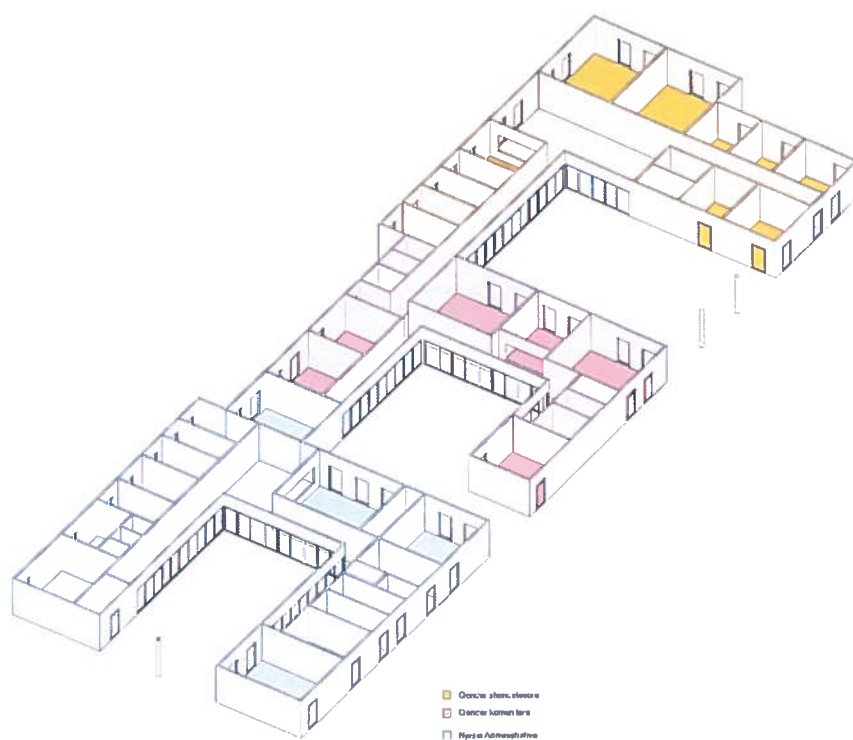
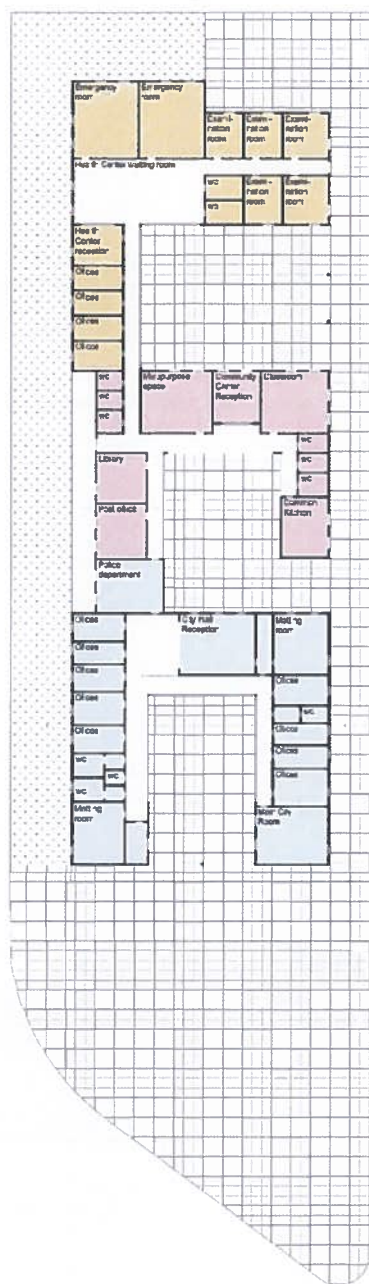


Fig.15

Skema funksionale e ACT.

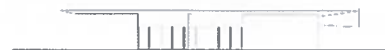


[] Heart Center
 [] Community Center
 [] Municipality

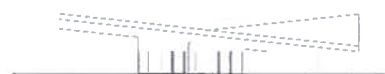
Option 1



Option 2



Option 3



Option 1



Option 2



Option 3



Fig.16

Pamje tre dimensionale te ACT.



Option 1



Option 2



Fig.17

Pamje tre dimensionale te ACT.

Option 3

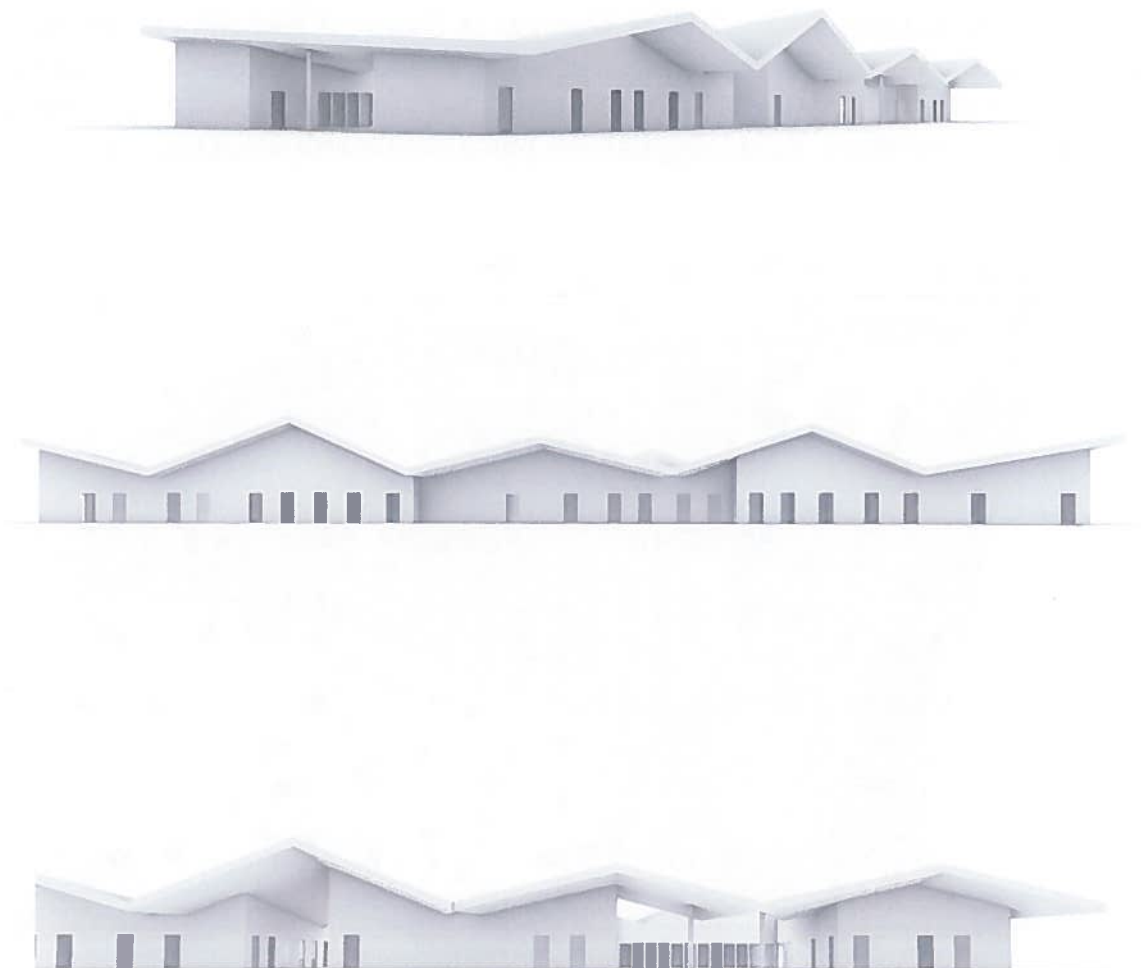


Fig.18



Masterplani i detajuar i propozuar.

Nennjesia strukturore **TH-UB-018** eshte nje nga komplekset e banimit me prane qendres administrative te Thumanes. Ajo pervec perdorimit paresor Banim, ofron siperfaqe te konsiderueshme publike si sheshe, siperfaqe te gjelberta, por ajo qe e

vecon nga njesite e tjera te banimit eshte prania e aktivitetit tregtar te vogel, ne formen e nje tregu te levizshem, apo permanent. Aksesueshmeria ne distanca shume te vogla drejt ketij tregu, e kthen ate jo vetem ne nje potencial ekonomik te zones subjekt i PDyV, por dhe te fshatrave perreth.

Nennjesia strukture TH-UB-028 dhe TH-UB-034 perfaqesojne nennjesite me te dendura te banimit, me objekte 3-4 kate te larta dhe katet perdhe te rezervuara plotesisht sherbimeve. Vecanerisht ne brendesi te bllokut te banimit, ne TH-UB-034 dyqanet dhe profesionet e lira jane nje kategori e shtuar ne projektin e rindertimit. Pjese e perdorimit te njesise TH-UB-034 eshte dhe kompleksi shkollor i propozuar si plotesim i atij ekzistues, duke integruar dhe mundesine e arsimit profesional.



Fig.19 Plani i Detyruar Vendor i Zones 1-Thumane

Njesite strukture te lartpermendura, te konceptuara per strehimin e 276 familjeve dhe minimumi 896 banore, karakterizohen nga tipologji ndertimore lineare ku secila prej hyrjeve eshte e pajisur me ashensor, grupin e shkalleve me ndricim dhe ventilim natyral dhe jo me shume se 4 apartamente ne cdo kat banimi. Tipologjite e apartamenteve te aplikuar ne kater moduket e ndryshme te perdorura per keto komplekse banimi, sigurojne kombinime te ndryshme tyre ne permbushje te nevojave per strehim. Perkatesisht ato 1+1- 45-60 m² pergjithesisht te pozicionuara ne katin e pare dhe te dyte te banimit, apartamentet 2+1- 75-80 m² ne katin e pare, te dyte dhe te trete te banimit dhe apartamentet 3+1- 90-100 m² ne katin e dyte dhe te trete te banimit, sipas Fig.20.

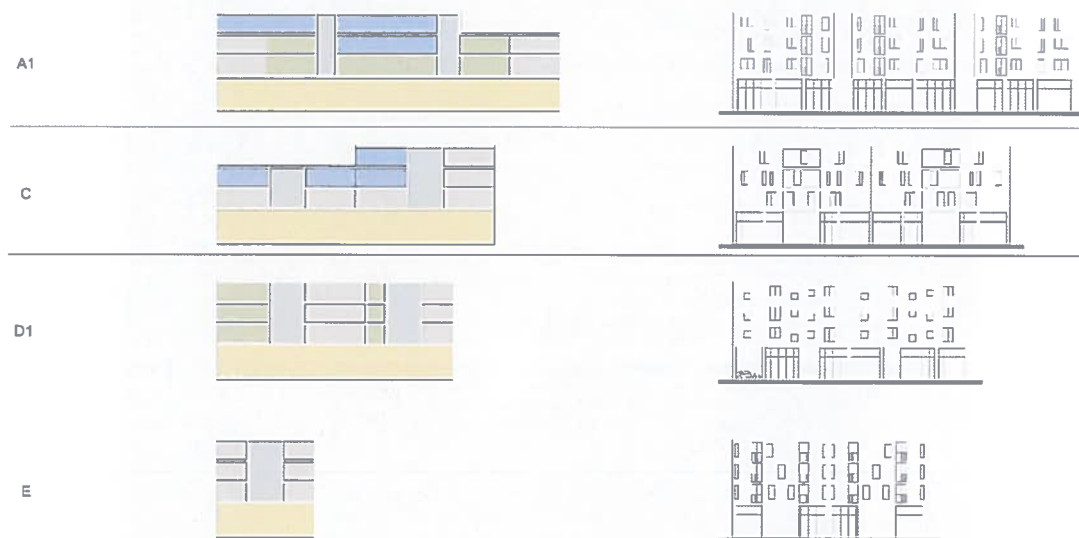


Fig.20

Nennjesite strukturore **TH-UB-027** dhe **TH-UB-025** perbejne nennjesite ku do te sistemohen banesat individuale me parcela 200-250 m² per njesite e banimit 1+1, parcela 250-350 m² per njesite e banimit 2+1 dhe parcela deri ne 450 m² per njesite e abnimit 3+1.

Banesat individuale, sipas percaktimeve te TOR, perkatesisht perbehen nga: 25 banesa 1+1 me siperfaqe 60-70 m² gjithesej ne te gjithe territorin e zones ne studim; 79 banesa per tipologjine 2+1 me siperfaqe 70-80 m² dhe 63 banesa 3+1 me siperfaqe banimi me te madhe se 90 m².

Nennjesite strukturore **TH-UB-033**, ndryshe parku qendror i Thumanes, me nje siperfaqe te gjelbert rreth 9520 m² dhe te pakten 150 peme te mbjella, do te ofroj mundesi te shtuara per aktivitete shoqerore dhe sportive per banoret e zones. Fusha e futbollit, fusha e tenisit dhe ajo e basketbollit te sistemuara ne nje siperfaqe rreth 6250 m², ndryshe nga sa me pare, ku fusha ekzistuese e futbollit ndodhej ne afersi te rruges nacionale me nje nivel te lart te ndotjes se ajrit, tashme do te perfitoj nga nje vendodhje me e favorshme ne mes te gjelberimit te zones me atraktive te konceptuar ne kuader te planit te rinderitmit te Thumanes.

Nje nder prezencat me te forta qe verehet ne terren, perpos gjendjes se katastrofes dhe rrenojave prezente kudo ne zonen e studimit, kulla e ujit me nje lartesi te konsiderueshme, mbetet nje nder pak objekte qe i kane rezistuar termetit. Per kete arsye ky element u zgjodh te ruhet dhe te trajtohet si nje pike referimi e memorjes kolektive, duke u trajtuar ne aspektin estetik te tij dhe ate funksional, per nje integrim me te mire te tij ne kontekstin e ri te zones ne zhvillim Fig. 21



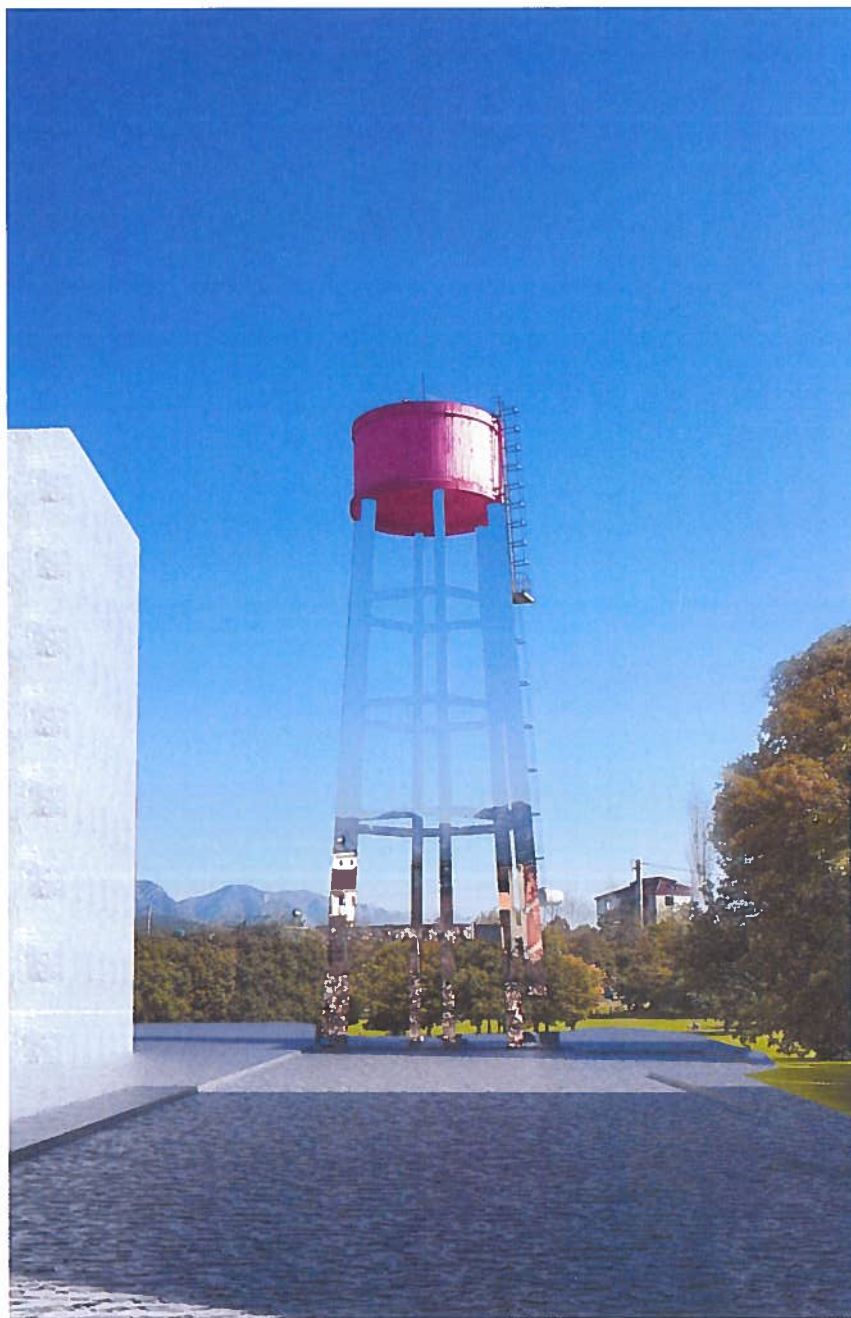


Fig.21

Ky opsion integron ne strukturen ekzistuese te kullës se ujit, taraca te aksesueshme si pika vrojtimi qe mundesojne leximin e territorit nga drejtime te ndryshme.

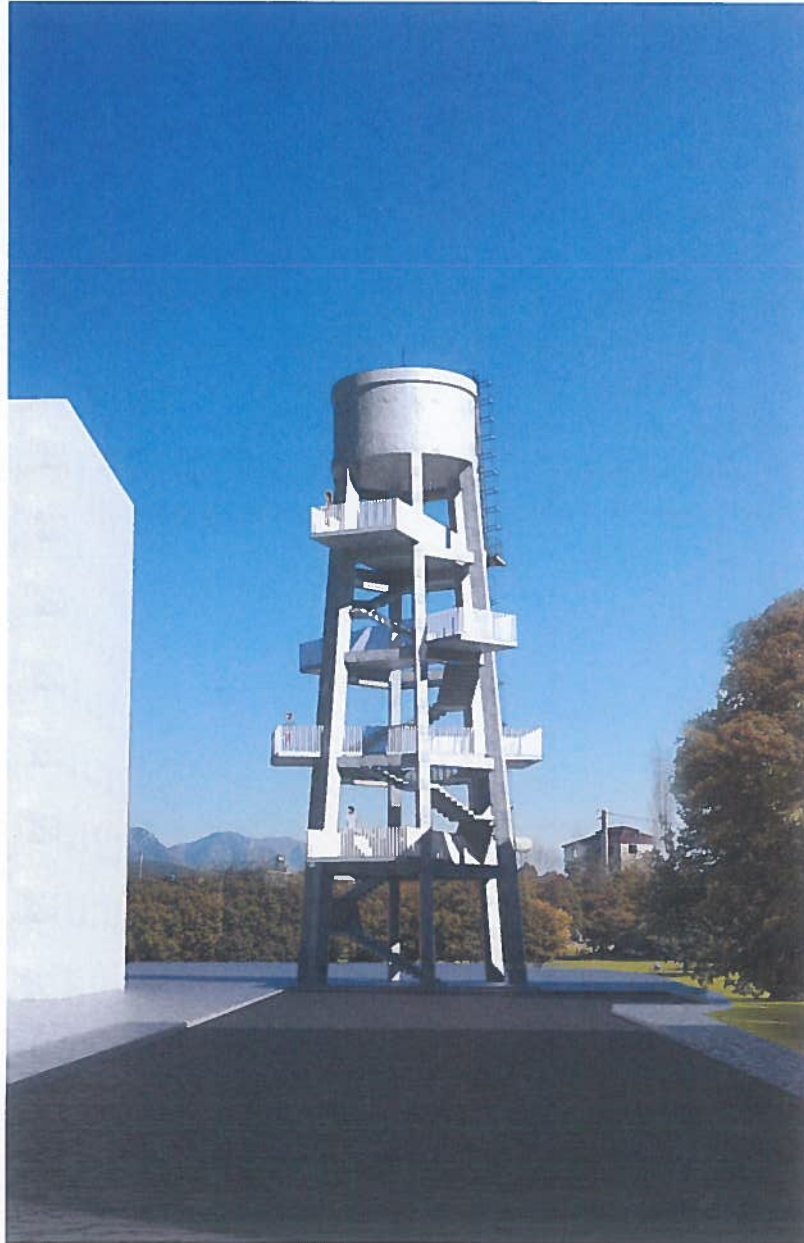
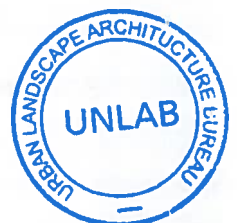


Fig.22

KREU 4. Rregullorja Detajuar e Planit dhe Udherrefyesi Arkitektonik.

Neni 1



Perkufizimet

1. Ne kete rregullore, termat e meposhtem kane keto kuptime:
 - a. **"Gjelberim horizontal"** – gjelberim i vendosur ne menyre kompakte ne plan.
 - b. **"Gjelberim vertikal"** – gjelberim i tipit peme.
 - c. **"Gjatesia minimale e strukture"** – eshte dimensionimi gjatesor minimal i shtrirjes ne plan te nje strukture, i percaktuar nga kjo rregullore.
 - d. **"Gjeresia maksimale e strukture"** – eshte dimensionimi terthor maksimal i shtrirjes ne plan te nje strukture, i percaktuar nga kjo rregullore me qellim garantimin e nivelit minimal te domosdoshem te ajrimit, diellzimit dhe kushteve te tjera higjeno-sanitare ne banesa.

Termat e tjere te perdorur ne kete rregullore kane te njejtin kuptim me ata te percaktuar ne ligjin 107/2014, date 31.7.2014, "Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit", apo ne aktet nenligjore te miratuara ne zbatim te tij.

Neni 2

Fusha e aplikimit

Kjo rregullore eshte pjese perberese e pandashme e Planit te Detyruar Vendor te Zones 1-Thumane dhe aplikohet vetem brenda kufirit te miratuar te kesaj zone, sipas percaktimeve te TOR.

Neni 3

Lartesia e strukture

1. Perzgjedhja e lartesis se strukturave ne parcelat e mundshme per zhvillim e shprehur ne kate, eshte bere ne çdo rast duke respektuar:
 - a. percaktimet e Planit te Pergjithshem Vendor te Bashkise Kruje dhe Rregullores se tij;
 - b. lartesine e strukturave ekzistuese perreth strukture se re;
 - c. normat e lejuara te distancave;
 - d. vlerat mjedisore dhe ekologjike ne nennjesi;
 - e. diellezimin dhe orientimin;
 - f. respektimin e normave mjedisore.
 - g. respektimin dhe harmonizimin e silueteve ekzistuese me ate te propozuar;
 - h. nderthurjen e perdorimeve te ndryshme ne strukture
2. Zhvillimet e strukturave, ne varesi te kategorive te zonimit, ndahen ne:
 - a. Zhvillim i strukturave te uleta (deri ne 1-2k);
 - b. Zhvillim i strukturave te mesme (3-5 k);
 - c. Zhvillim i strukturave te larta (mbi 5 k).
3. Lartesia e strukturave percaktohet ne metra ne baze te lartesis se propozuar te

katit, llojit të zhvillimit të strukturave dhe numrit maksimal të kateve.

4. Strukturat mbi tarrace e çati, si: makinerite e ashensorit, panele diellore, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësi të strukturave.

Neni 4

Lartësia e katit

1. Lartësia e strukture jepet në metra dhe në numra kati (k).
 - a. Lartësia minimale për katet banim është 3 metra (dyshe - dyshe), ndërsa lartësia maksimale 3.6 metra.
 - b. për katet përde, në rastet kur shfrytëzohet për përdorim shërbimi, lartësia minimale është 5 metra (dyshe - dyshe), ndërsa lartësia maksimale 5.5 metra.
 - c. për katet e zyrave administrative dhe hotelet lartësia minimale është 3,5 metra (dyshe - dyshe), ndërsa lartësia maksimale 4 metra.
 - d. për objektet shumë-funksionale, lartësia e çdo kati është në varesi të përdorimit.

Neni 5

Gjatesia minimale e strukturave

Gjatesia minimale e propozuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 20 metra.

Neni 6

Gjeresia maksimale e strukturave

1. Gjeresia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 16 metra.
2. Në rastet e terheqjeve për arsye të distancave, nuk lejohet gjeresi kati më e ulët se 10 metra.

Neni 7

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për ndertime

1. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës (Ksht) për ndërtim është raporti ndërmjet sipërfaqes së gjurmës së strukture të vendosur në parcele/grup-parcelash me sipërfaqen e përgjithshme të parces/grup-parcelave në dispozicion për ndërtim. Ku gjurma e strukture matet nga vendosja e planit të katit përde në parcele/grup-parcelash.



2. KSHT-ja matet ne perqindje (%).
3. KSHT-ja per kategorite banim per njesite strukture pjese te zonave urbane lejohet deri ne masen 45%. Ne te gjitha rastet gjithsesi, siperfaqja totale e mbulimit te territorit e perlllogaritur duke perfshire siperfaqet e ndertimit dhe volumet e mbyllura dhe te hapura te perftuara nga planvendosja e perftuar nga projeksioni i mbivendosjes te te gjitha planeve te volumeve te strukture ne raport me siperfaqen totale te parceles, nuk duhet te tejkalojë 55% te siperfaqes se parceles/grup-parcelave te perfshira per ndertim.

Neni 8

Vija e ndertimit

1. Zhvillimi i strukturave te reja duhet te respektoje vijen e ndertimit te krijuar dhe/ose ate te percaktuar nga ky Plan i Detyruar Vendor dhe Rregullorja e tij, sipas percaktimeve te nenit 53 te rregullores vendore si dhe VKM 408.
2. Ne çdo rast zhvillimi i ri nuk duhet te preke kufirin e trupit te rruges ekzistues apo te propozuar nga Plani i Pergjithshem i Qytetit dhe nga ky Plan i Detyruar Vendor.

Neni 9

Distancat midis strukturave

Per distancat mes strukturave do te zbatohen normat minimale te percaktuara nga legjislacioni ne fuqi, me perjashtim te rasteve kur ky Plan i Detyruar Vendor propozon distanca te tjera me te medha se minimumi i parashikuar.

Neni 10

Parkimi

Numri minimal i parkimeve qe duhet te sigurohet per çdo objekt do te llogaritet sipas parashikimeve te ligjit nr. 22/2018 " Per strehimin social".

Neni 11

Trajtimi i fasadave te strukturave propozuara.

1. Fasadat e kateve perdhe te strukturave te banesave kolektive, te cilat nuk jane banim, duhet te trajtohen nepermjet:

-



- 

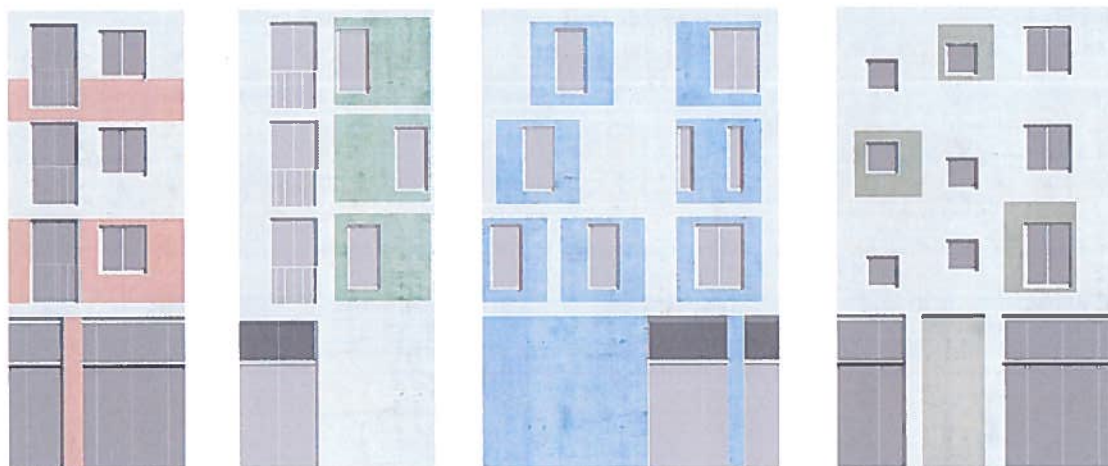


Fig.24

- c. Vendorsjen e kontrolluar te tendave te paparashikuar ne projektin e miratuar te strukture; Perzgjedhja e spektrit te ngjyrave sipas percaktimeve per objektin ku ato do te vendosen.
- d. Perdorimi i kangjellave metalike me lartesi 1.2 m, ne dritaret me zhvillim gjatesor, referuar vizatimeve te Fig 24.2.
- e. Vendorsjen e kontrolluar te tabelave te reklameve me nje brez jo me te larte se 70 cm, ne kuoten +3 m nga kuota e sistemimit te katit perdhe.

Pasaportat e njesive strukture te PDyV.

Nennjesia strukture TH-UB-018

Kodi_Njesi	TH-UB-018
------------	-----------

Sip_Nj_m	6302
Gjelb_m	2687 (42%)
Gjur_nd	1592
Vellim_nd	6368
I l lejuar	1
Kat1	A (A1-1; A2-1)
Kat2	S(S2-5)
Kat3	IN
Kat_e_leju	A / S / IN
Kat_primär	A
KoefShT	45
Lartesi_m	16
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	5
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura kolektive / lineare/ kulle

Nennjesia strukture TH-UB-019

Kodi_Njesi	TH-UB-019
Sip_Nj_m	6771
Gjelb_m	3483 (51%)
Gjur_nd	2152
Vellim_nd	2152
I e lejuar	1
Kat1	IS ((IS2-1, IS2-2, IS2-3, IS5-1, IS5-1)
Kat2	SH(SH1-4)
Kat3	IN
Kat_e_leju	IS / SH / IN
Kat_primär	IS
KoefShT	45
Lartesi_m	7
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	2
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura lineare

Nennjesia strukture TH-UB-028

Kodi_Njesi	TH-UB-028
Sip_Nj_m	8500
Gjelb_m	5411 (63%)



Gjur_nd	1788
Vellim_nd	7056
i	1.5
Kat1	A (A1-1; A2-1)
Kat2	IN
Kat_e_leju	A / IN
Kat_primär	A
KoefShT	45
Lartesi_m	16
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	5
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura kolektive / lineare/ kulle

Nennjesia strukture TH-UB-027

Kodi_Njesi	TH-UB-027
Sip_Nj_m	5459
Gjelb_m	1638 (30%)
Gjur_nd	1400
Vellim_nd	1400
I I lejuar	0.5
Kat1	A(A1-1)
Kat2	IN
Kat_e_leju	A / IN
Kat_primär	A
KoefShT	45%
Lartesi_m	7
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	2
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura individuale/ te bashkelidhura/ lineare/ kulle

Nennjesia strukture TH-UB-034

Kodi_Njesi	TH-UB-034
Sip_Nj_m	27084
Gjelb_m	9990 (37%)
Gjur_nd	5694

Vellim_nd	18700
I i lejuar	1.5
Kat1	A (A1-1; A2-1; A2-7)
Kat2	AS (AS3-2)
Kat3	IN
Kat_e_leju	A /AS / IN
Kat_primar	A
KoefShT	45%
Lartesi_m	16
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	5
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura kolektive / lineare/ kulle

Nennjesia strukture TH-UB-025

Kodi_Njesi	TH-UB-025
Sip_Nj_m	65099
Gjelb_m	19530 (30%)
Gjur_nd	13160
Vellim_nd	13160
I i lejuar	0.3
Kat1	A(A1-1)
Kat2	IN
Kat_e_leju	A / IN
Kat_primar	A
KoefShT	45%
Lartesi_m	7
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	2
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura individuale/ te bashkelidhura/ lineare/ kulle

Nennjesia strukture TH-UB-033

Kodi_Njesi	TH-UB-033
Sip_Nj_m	16107
Gjelb_m	9520 (60%)
Gjur_nd	0
Vellim_nd	0
i	1
Kat1	AR (AR3-4)



